



Charles Kastberg Christensen ApS

Nedre Strandvej 25
9500 Hobro
CVR-nr. 25534727

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
21.06.2024

Charles Kastberg Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Koncernens resultatopgørelse for 2023	8
Koncernens balance pr. 31.12.2023	9
Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023	11
Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023	12
Koncernens noter	14
Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023	19
Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023	20
Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023	22
Modervirksomhedens noter	23
Anvendt regnskabspraksis	26

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Charles Kastberg Christensen ApS
Nedre Strandvej 25
9500 Hobro

CVR-nr.: 25534727

Hjemsted: Mariagerfjord

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Marie-Louise Kastberg Christensen, formand
Christian Kastberg Christensen, næstformand
Carl Kastberg Christensen
Charles Kastberg Christensen

Direktion

Charles Kastberg Christensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Charles Kastberg Christensen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dallerup, den 21.06.2024

Direktion

Charles Kastberg Christensen
direktør

Bestyrelse

Marie-Louise Kastberg Christensen
formand

Christian Kastberg Christensen
næstformand

Carl Kastberg Christensen

Charles Kastberg Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Charles Kastberg Christensen ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet for Charles Kastberg Christensen ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen og selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 21.06.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34506

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2023	2022	2021	2020	2019
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	2.637	5.081	4.972	3.734	3.734
Driftsresultat	6.556	3.132	10.086	3.851	3.851
Resultat af finansielle poster	(1.221)	359	(755)	-1.979	(1.979)
Årets resultat	2.629	2.652	7.275	1.468	1.468
Årets resultat ekskl. minoriteter	2.629	2.652	7.275	128.471	1.468
Balancesum	150.403	146.961	138.532	128.471	128.471
Investeringer i materielle aktiver	5.153	5.234	1.088	1.575	1.575
Egenkapital	64.860	62.461	48.069	41.014	41.014
Egenkapital ekskl. minoriteter	64.860	62.461	48.069	41.014	41.01495
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(4.212)	8.746	2.722	(1.058)	(1.058)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	6.185	(6.411)	(5.935)	(2.782)	551
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(1.298)	(3.043)	1.660	(1.550)	(4.408)
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (%)	4,13	4,80	16,33	313,24	318,72
Soliditetsgrad (%)	43,12	42,50	34,70	31,92	31,92

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

Gns. egenkapital

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital ekskl. minoriteter} * 100}{\text{Balancesum}}$

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktivitet er at eje og drive selskaber inden for ejendomsinvestering og landbrug.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i koncernen udviser et overskud på 2.629 t.kr., hvilket af ledelsen vurderes tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregning af dagsværdien ud fra observerbare data, afkastmodeller og markedsrapporter.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Note 4 indeholder yderligere oplysning herom.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Koncernens resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.637.117	5.081.355
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.711.715	(154.400)
Personaleomkostninger	1	(1.673.154)	(1.641.775)
Af- og nedskrivninger		(119.362)	(153.210)
Driftsresultat		6.556.316	3.131.970
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(1.553.169)	(8.502)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		200.000	0
Andre finansielle indtægter	2	800.028	2.031.255
Andre finansielle omkostninger		(2.220.592)	(1.672.656)
Resultat før skat		3.782.583	3.482.067
Skat af årets resultat	3	(1.153.488)	(830.267)
Årets resultat		2.629.095	2.651.800
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		183.000	230.931
Overført resultat		2.446.095	2.420.869
Resultatdisponering		2.629.095	2.651.800

Koncernens balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		58.046.322	59.066.322
Investeringsejendomme		63.471.087	59.186.722
Produktionsanlæg og maskiner		2.911.874	2.667.611
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		133.000	133.000
Materielle aktiver	4	124.562.283	121.053.655
Kapitalandele i associerede virksomheder		3.994.613	5.547.782
Andre værdipapirer og kapitalandele		605.200	405.200
Finansielle aktiver	5	4.599.813	5.952.982
Anlægsaktiver		129.162.096	127.006.637
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.505.851	354.605
Andre tilgodehavender		500.070	2.003.831
Tilgodehavende skat		44.000	256.638
Periodeafgrænsningsposter		28.641	0
Tilgodehavender		7.078.562	2.615.074
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.543.316	11.395.996
Værdipapirer og kapitalandele		7.543.316	11.395.996
Likvide beholdninger		6.618.548	5.943.636
Omsætningsaktiver		21.240.426	19.954.706
Aktiver		150.402.522	146.961.343

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.518.955	3.072.124
Overført overskud eller underskud		63.032.568	59.033.304
Forslag til udbytte for regnskabsåret		183.000	230.931
Egenkapital		64.859.523	62.461.359
Udskudt skat		7.800.000	7.190.922
Hensatte forpligtelser		7.800.000	7.190.922
Gæld til realkreditinstitutter		73.554.194	74.276.581
Langfristede gældsforpligtelser	6	73.554.194	74.276.581
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	970.234	1.385.353
Bankgæld		73.470	0
Deposita		450.683	442.537
Modtagne forudbetalinger fra kunder		425.874	355.421
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.351.708	618.209
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		66.880	79.606
Skyldig skat		134.775	0
Anden gæld		715.181	151.355
Kortfristede gældsforpligtelser		4.188.805	3.032.481
Gældsforpligtelser		77.742.999	77.309.062
Passiver		150.402.522	146.961.343
Dagsværdioplysninger	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Dattervirksomheder	11		

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	3.072.124	59.033.304	230.931	62.461.359
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(230.931)	(230.931)
Årets resultat	0	(1.553.169)	3.999.264	183.000	2.629.095
Egenkapital ultimo	125.000	1.518.955	63.032.568	183.000	64.859.523

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Driftsresultat		6.556.316	3.131.970
Af- og nedskrivninger		119.362	153.210
Regulering af investeringsejendomme		(5.711.715)	50.000
Ændringer i arbejdskapital	7	(3.312.928)	5.290.715
Øvrige reguleringer		0	(345.600)
Pengestrømme vedrørende primær drift		(2.348.965)	8.280.295
Modtagne finansielle indtægter		536.137	2.031.255
Betalte finansielle omkostninger		(2.220.940)	(1.755.121)
Refunderet/(betalt) skat		(178.383)	189.271
Pengestrømme vedrørende drift		(4.212.151)	8.745.700
Køb mv. af materielle aktiver		(5.152.650)	(5.234.429)
Salg af materielle aktiver		7.485.000	249.000
Køb af finansielle aktiver		3.852.680	(1.425.165)
Pengestrømme vedrørende investeringer		6.185.030	(6.410.594)
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		1.972.879	2.335.106
Afdrag på lån mv.		(1.064.036)	(2.809.882)
Udbetalt udbytte		(233.931)	(233.470)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(1.297.967)	(3.043.352)

Ændring i likvider	674.912	(708.246)
Likvider primo	5.943.636	6.651.882
Likvider ultimo	6.618.548	5.943.636
<hr/>		
Likvider ultimo sammensætter sig af:		
Likvide beholdninger	6.618.548	5.943.636
Likvider ultimo	6.618.548	5.943.636
<hr/>		

Koncernens noter

1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	1.427.855	1.249.129
Pensioner	151.221	179.437
Andre omkostninger til social sikring	14.916	24.367
Andre personaleomkostninger	79.162	188.842
	1.673.154	1.641.775
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	5	5

2 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Renteindtægter i øvrigt	548.565	200.170
Dagsværdireguleringer	192.987	0
Øvrige finansielle indtægter	58.476	1.831.085
	800.028	2.031.255

3 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	545.882	618.064
Ændring af udskudt skat	609.078	174.922
Regulering vedrørende tidligere år	(1.472)	37.281
	1.153.488	830.267

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Produktions- anlæg og maskiner kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	59.066.322	44.216.346	3.229.516	133.000
Overførsler	(2.340.000)	2.340.000	0	0
Tilgange	1.980.000	2.172.650	1.000.000	0
Afgange	(660.000)	0	(672.292)	0
Kostpris ultimo	58.046.322	48.728.996	3.557.224	133.000
Af- og nedskrivninger primo	0	0	(561.905)	0
Årets afskrivninger	0	0	(119.362)	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	35.917	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	0	(645.350)	0
Dagsværdireguleringer primo	0	14.970.376	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	(228.285)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	14.742.091	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	58.046.322	63.471.087	2.911.874	133.000

Beboelsesejendomme, Horsens

Beboelsesejendommene består af 4 stuehuse i området omkring Horsens.

Investerings ejendommene er, jævnfør beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Udlejningsprocenten for stuehusene er god og der har i året alene været tomgang som følge af renovering og vedligehold.

Afkastkravet for selskabets beboelsesejendomme er fastsat til mellem 4,75% og 6,75% pr. 31.12.2023 (4,25% til 6% pr. 31.12.2022), og er fastsat med udgangspunkt i de markedsforhold der på balancedagen gjorde sig gældende for beboelsesejendomme i- og omkring Horsens. Der er ved fastsættelse af afkastkravet taget udgangspunkt i førnævnte markedsforhold samt stuehusenes stand, udlejningsprocent, tomgang og beliggenhed mv.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 620 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 730 t.kr. I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et gennemsnitligt budgetteret resultat for ejendommene på 102 t.kr.

Ejendommene kan fra lejers side opsiges med 3 måneders varsel.

Driftsbygninger, Horsens

Driftsbygninger består af 5 stalde samt 2 gylletanke, beliggende omkring Horsens. Alle driftsbygninger har tilknytning til en af ovenstående stuehuse. Investerings ejendommene er, jævnfør beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet for selskabets driftsbygninger er fastsat til mellem 8% og 10% pr. 31.12.2023 (7,75% til 9,75% pr. 31.12.2022) og er fastsat med udgangspunkt i de markedsforhold der på balancedagen gjorde sig gældende for

lignende driftsbygninger i og omkring Horsens. Der er ved fastsættelse af afkastkravet taget udgangspunkt i førnævnte markedsforhold samt driftsbygningernes stand, udlejningsprocent, tomgang og beliggenhed mv.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 297 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 379 t.kr. I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et gennemsnitligt budgetteret resultat for driftsbygningerne på 131 t.kr.

Udviklingsjord, Hedensted

Udviklingsjorden er, jævnfør beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af gennemsnitlige priser pr. byggeretsmeter for disse typer af jord samt under hensyntagen til kvalitative faktorer såsom kommende lokalplaner, jordens bonitet mv.

Beboelsesejendom, Adelgade 8, 9500 Hobro

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 7,25% pr. 31.12.2023 (mod 6,75% pr. 31.12.2022). Størrelsen af ejendommen udgør 1.453 m², der udelukkende består af erhvervsudlejning.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 1.510 t.kr. Ved beregning af ejendommens værdi er der indregnet tomgangsleje på 35 t.kr.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede markedsværdi med 1.100 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1.100 t.kr.

Ejendommene kan fra lejers side opsiges med 3 måneders varsel.

Beboelsesejendom, Jernbanegade 2, 9500 Hobro

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6,75% pr. 31.12.2023 (mod 6,75% pr. 31.12.2022). Størrelsen af ejendommen udgør 1.372 m², der består af erhvervsudlejning på 407 m² og beboelse på 965 m².

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 922 t.kr. Ved beregning af ejendommens værdi er der indregnet tomgangsleje på 0 t.kr.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede markedsværdi med 1.000 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1.100 t.kr.

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	2.475.658	605.200
Kostpris ultimo	2.475.658	605.200
Opskrivninger primo	3.072.124	0
Afskrivninger på goodwill	(6.146)	0
Andel af årets resultat	(1.547.023)	0
Opskrivninger ultimo	1.518.955	0
Nedskrivninger primo	0	(200.000)
Tilbageførsel af nedskrivninger	0	200.000
Nedskrivninger ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.994.613	605.200
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	24.587	

Associerede virksomheder	Hjemsted	Ejerandel %
Investeringselskabet Skolebakken 7 ApS	Aarhus	25,43

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	970.234	1.385.353	73.554.194	68.792.933
	970.234	1.385.353	73.554.194	68.792.933

7 Ændring i arbejdskapital

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring i varebeholdninger	0	2.231.018
Ændring i tilgodehavender	(4.676.126)	7.394.501
Ændring i leverandørgæld mv.	1.363.198	(4.334.804)
	(3.312.928)	5.290.715

8 Dagsværdioplysninger

	Børsnoterede aktier kr.
Dagsværdi ultimo	7.543.316
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(800.806)

9 Eventualforpligtelser

Moderselskabet og de danske datterselskaber indgår i en dansk sambeskatning med Charles Kastberg Christensen ApS som administrationselskab. Moderselskabet og de danske datterselskaber hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber, begrænset til den ejerandel hvormed selskaberne indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 118.253 t.kr.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er ydermere deponeret afgiftspantebrev, nom. 8 t.kr. i koncernens ejendomme beliggende på Adelgade 8 og Jernbanegade 2 i 9500 Hobro.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 80.300 t.kr. i selskabets ejendomme beliggende Bråvej 20, Bråskovvej 2B, Dallerupvej 16 samt St Ørnstrupgårdvej 4.

Til sikkerhed for realkreditgæld er deponeret realkreditpantebrev nom. 75.065 t.kr. i selskabets ejendomme beliggende Persievej 13, Mosevej 85, Bråvej 20, Bråskovvej 2B samt Dallerupvej 16.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret skadesløsbrev nom. 10.000 t.kr. i selskabets ejendom beliggende Dallerupvej 16.

11 Dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Bjerre Herred Landbrugsselskab A/S	Hobro	A/S	100
Hobro-Kirketerp A/S under frivillig likvidation	Hobro	A/S	100
CKC Property A/S	Hobro	A/S	100
Remmerslund Skovby IV P/S	Hobro	P/S	100
Remmerslund III ApS	Hobro	P/S	100

Modervirksomhedens resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(72.723)	(223.820)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.895.291	3.288.385
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		433.487	(6.402)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		200.000	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		18.162	41.752
Andre finansielle indtægter	1	408.708	301.263
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(50)	(41.025)
Andre finansielle omkostninger	2	(227.373)	(838.190)
Resultat før skat		2.655.502	2.521.963
Skat af årets resultat	3	(26.407)	129.837
Årets resultat		2.629.095	2.651.800
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		183.000	230.931
Overført resultat		2.446.095	2.420.869
Resultatdisponering		2.629.095	2.651.800

Modervirksomhedens balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		47.290.193	45.394.902
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.649.995	2.216.508
Andre værdipapirer og kapitalandele		605.200	405.200
Finansielle aktiver	4	50.545.388	48.016.610
Anlægsaktiver		50.545.388	48.016.610
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.600.465	789.254
Tilgodehavende skat		44.000	256.608
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		564.018	785.211
Tilgodehavender		2.208.483	1.831.073
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.543.316	11.395.996
Værdipapirer og kapitalandele		7.543.316	11.395.996
Likvide beholdninger		4.770.929	1.237.744
Omsætningsaktiver		14.522.728	14.464.813
Aktiver		65.068.116	62.481.423

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		43.307.498	40.978.721
Overført overskud eller underskud		21.244.025	21.126.707
Forslag til udbytte for regnskabsåret		183.000	230.931
Egenkapital		64.859.523	62.461.359
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	18.101
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.803	1.572
Skyldig skat		180.790	0
Anden gæld		0	391
Kortfristede gældsforpligtelser		208.593	20.064
Gældsforpligtelser		208.593	20.064
Passiver		65.068.116	62.481.423
Personaleforhold	5		
Dagsværdioplysninger	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Modervirksomhedens egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	40.978.721	21.126.707	230.931	62.461.359
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(230.931)	(230.931)
Årets resultat	0	2.328.777	117.318	183.000	2.629.095
Egenkapital ultimo	125.000	43.307.498	21.244.025	183.000	64.859.523

Modervirksomhedens noter

1 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Renteindtægter i øvrigt	158.993	0
Dagsværdireguleringer	192.987	0
Øvrige finansielle indtægter	56.728	301.263
	408.708	301.263

2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	0	13.786
Dagsværdireguleringer	211.534	800.806
Øvrige finansielle omkostninger	15.839	23.598
	227.373	838.190

3 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	27.879	0
Regulering vedrørende tidligere år	(1.472)	37.281
Refusion i sambeskatning	0	(167.118)
	26.407	(129.837)

4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre værdipapirer og kapital- andele kr.
Kostpris primo	4.841.279	1.791.410	605.200
Kostpris ultimo	4.841.279	1.791.410	605.200
Opskrivninger primo	40.553.623	425.098	0
Afskrivninger på goodwill	0	(6.146)	0
Andel af årets resultat	1.895.291	439.633	0
Opskrivninger ultimo	42.448.914	858.585	0
Nedskrivninger primo	0	0	(200.000)
Tilbageførsel af nedskrivninger	0	0	200.000
Nedskrivninger ultimo	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	47.290.193	2.649.995	605.200
Goodwill eller negativ goodwill indregnet i regnskabsperioden	0	24.587	

Specifikation af kapitalandele i dattervirksomheder fremgår af noterne til koncernregnskabet.

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Investeringsselskabet Skolebakken 7 ApS	Aarhus	ApS	24,7

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag i moderselskabet, men aflønnes i koncernen.

6 Dagsværdioplysninger

	Børsnoterede aktier kr.
Dagsværdi ultimo	7.543.316
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	192.987

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Koncernregnskabet og årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse.

Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og normale nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder okaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast vedrørende finansielle anlægsaktiver, der ikke er

kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Modervirksomheden er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Grunde omfatter landbrugsjord i omdrift. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i års- og koncernregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver koncernens involvering i de pågældende virksomheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt skat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko med fradrag af kortfristet bankgæld.